

Izrada Urbanističkog plana uređenja Kaldanija - poslovna namjena (K2) (u daljnjem tekstu: Plan) pokrenuta je temeljem Odluke o izradi Plana („Službene novine Grada Buja“ br. 14/21.) Odlukom su, kao temeljna polazišta, utvrđeni pravna osnova, ocjena stanja u prostoru i razlozi donošenja te ciljevi i programska polazišta za izradu Plana.

Pravna osnova za izradu Plana su:

- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN br. 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04),
- Prostorni plan Istarske županije („Službene novine Istarske županije“ br. 2/02, 1/05, 4/05, 14/05-pročišćeni tekst, 10/08, 07/10, 16/11-pročišćeni tekst, 13/12,09/16, u daljnjem tekstu: Prostorni plan Županije),
- Prostorni plan uređenja Grada Buje („Službene novine Grada Buja“ br. 2/05, 10/11, 1/12-ispravak, 5/15, 21/18, 18/22, 13/23).

Položaj, značaj i posebnosti zone u odnosu na širi prostor

Zahvat za koji se izrađuje Plan čini izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, ukupne površine 6,3 ha, koje je u manjem dijelu izgrađeno, dok je veći dio neizgrađen i neuređen. Područje koje je predmet ovog Plana je djelomično opremljeno dovodnom infrastrukturom. Privođenje cjelokupnog prostora planiranoj namjeni zahtijevati će preispitivanje potrebnih kapaciteta infrastrukture. Obuhvat Plana ima postojeću izgrađenost 11%.

Osnovna namjena prostora

Gospodarska namjena – poslovna pretežito trgovačka (K2)

Na građevnim česticama poslovne pretežito trgovačke namjene (K2) namjene unutar obuhvata Plana dozvoljena je gradnja građevina poslovne, trgovačke, ugostiteljske, uslužne, skladišne, zanatske i komunalno servisne djelatnosti.

Uz osnovnu namjenu, u sklopu građevina moguće je planirati prostore i/ili dijelove složene građevine za prateće sadržaje (trgovačke, poslovne – uredske i sl.).

Pored građevina gospodarske namjene, na ovom se području mogu graditi: građevine javne i društvene namjene, građevine infrastrukturnih sustava, te sportsko rekreacijske građevine u sklopu građevnih čestica druge namjene.

Unutar obuhvata Plana, *na građevnim česticama poslovne pretežito trgovačke namjene (K2)*, osim građevina poslovne namjene, mogu se graditi i uređivati:

- javne i druge zelene površine, kao i postavljati urbana oprema,
- građevine infrastrukture i prateći sadržaji:
- prometne kolne, kolno-pješačke, servisne, pješačke i biciklističke prometnice, parkirališta,
- višeetažne garaže, benzinske postaje,
- građevine svih ostalih vrsta infrastrukture.

Navedene djelatnosti moguće je kombinirati na istoj građevnoj čestici.

Zaštitne zelene površine - Z

U zaštitne zelene površine (Z) spadaju sve površine urbanog zelenila kao što su drvoredi, travnjaci, zelenila uz prometnice kao i zelene površine na građevnim česticama. Preporuča se sadnja autohtonog bilja.

Zaštitne zelene površine uz prometnice uređuju se kao travnjaci s primjenom visoke vegetacije formirajući poteze zelenila u formi drvoreda. Prilikom sadnje visoke vegetacije trebaju planirati tako da ne ometa vidljivost u prometu, a posebice preglednost na raskrižjima.

Površine infrastrukturnih sustava - IS

Površine infrastrukturnih sustava (IS) su površine na kojima se mogu graditi komunalne građevine i uređaji i građevine infrastrukture na posebnim prostorima i građevnim česticama, te linijske i površinske građevine za promet.

Na površinama predviđenim za linijske, površinske i druge infrastrukturne građevine grade se i uređuju:

- ulična mreža i raskršća
- pješačke staze, pješački prolazi, putevi i slično.

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

	Ukupna površina obuhvata Urbanističkog plana uređenja	6,28 ha
1.	Poslovna namjena – K2	5,65 ha
3.	Zaštitne zelene površine - Z	0,17 ha
4.	Površine infrastrukturnih sustava – IS	0,46 ha

Uvjeti i način gradnje

Unutar obuhvata Plana predviđeni su (u grafičkom dijelu Urbanističkog plana uređenja Kaldanija -poslovna namjena (K2) kartografski prikaz broj 4.2. NAČIN I UVJETI GRADNJE, u mjerilu 1:1000) slijedeći načini gradnje:

Prostorne cjeline planske oznake 1.1., 1.2.

Unutar prostornih cjelina planske oznake 1.1., 1.2 poslovne pretežito trgovačke namjene (K2) namjene unutar obuhvata Plana dozvoljena je gradnja građevina poslovne, trgovačke, ugostiteljske, uslužne, skladišne, zanatske i komunalno servisne djelatnosti.

Uz osnovnu namjenu, u sklopu navedenih građevina moguće je planirati prostore i/ili dijelove složene građevine za prateće sadržaje (trgovačke, poslovne – uredske i sl.).

Unutar prostornih cjelina planske oznake 1.1., 1.2 vrijede slijedeći uvjeti građenja:

- najveća dozvoljena izgrađenost iznosi 70% površine građevne čestice,
- najviša dozvoljena visina građevina je 20m; ovo ograničenje se ne odnosi na strukture koje po naravi svoje funkcije zahtijevaju veće visine (tornjevi, rasvjetni i drugi stupovi i sl.),
- sve građevine visokogradnje mogu imati najviše 2 podzemne etaže u bilo kojem presjeku kroz građevinu,
- minimalna površina građevne čestice iznosi 500 m²,
- maksimalna površina građevne čestice odgovara površini prostorne cjeline,
- građevine se mogu graditi kao samostojeće,
- najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža je 3,
- najveći koeficijent iskoristivosti kis = 2,1,
- minimalna udaljenost građevinskog od regulacijskog pravca iznosi 5m,
- *konačni položaj građevina u zaštitnom pojasu DC75 određuje se u skladu s posebnim uvjetima nadležne uprave za ceste,*

- Sve građevine visokogradnje, kao samostalne građevine ili u sklopu složene građevine moraju biti od granice susjedne građevne čestice, osim od javne prometnice, udaljene najmanje za polovicu svoje visine, ali ne manje od 4m. Iznimno udaljenost može biti i manja uz poštivanje mjera zaštite od požara,
- kapacitet radnih mjesta 225,
- parkiranje za zaposlenike i posjetitelje se rješava unutar pripadne građevne čestice.